



宅建しが

VOL.211

TAKKEN SHIGA

第3回 滋賀県宅建協会小学生絵画コンクール

優秀賞 第2部門



栗東市立大宝小学校 3年 太田 真央さん

優秀賞 第3部門



栗東市立大宝東小学校 6年 水口 愛梨さん

CONTENTS

- 2 会員交流会を開催しました
森づくり交流会ふれあいフェスタに参加しました
- 3 平成27年度宅地建物取引士資格試験が実施されました
防犯キャンペーン駅前啓発活動を行いました
平成27年度建設事業功労滋賀県知事表彰が発表されました
- 4 「水防法等の一部を改正する法律」・「地域再生法の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について
- 6 最近の判例から
- 8 協会行事記録
- 9 近畿レインズに「ステータス管理」機能を導入します
- 10 会員の広場 ～会員紹介～
- 12 第4回・第5回 理事会
- 13 新規入会者紹介
滋賀宅建レインズサブセンター通信
- 14 会員名簿掲載事項の変更
会員資格喪失
「三級建築アドバイザー」基本課程研修・認定試験のご案内
- 15 近日開催予定

優秀賞 第3部門



竜王町立竜王小学校 5年 寺嶋 旺亮さん

会員交流会を開催しました

平成27年度会員交流会を県内3か所にて実施しました。第1地域は、9月8日(火)にピアザ淡海にて、46社49名のご参加、第2地域は9月17日(木)にホテルポストプラザ草津にて、57社72名のご参加、第3地域は9月1日(火)にグリーンホテルYes近江八幡にて48社51名のご参加がございました。

3日間ともに、多くの会員及び従業員にご参加いただき、活気ある交流会となり、情報交換や会員間の懇親を深めることができました。今後も会員間のつながりを大切にさせていただけるようさまざまな事業を展開してまいりますので、ご参加よろしくお願いたします。



森づくり交流会ふれあいフェスタに参加しました

平成27年10月3日(土)に長浜市豊公園で「第10回森づくり交流会ふれあいフェスタ2015」が開催され、当協会青年部会が食品コーナーに出店し、フランクフルト、フライドポテト、綿菓子、ペットボトル飲料の販売を行いました。

本イベントは、琵琶湖と人々の暮らしを支える滋賀の森林づくりについて、県民の関心を引き、理解を深め、県民協働で森林づくりを支える機運を高める目的で滋賀県が主催するもので、当協会青年部会は本イベント趣旨に賛同し、今年で4年目の参加となります。

当日は、県内48の団体が出店し、約3000人の来場者があり、住宅購入層となる子育て世代を中心に広く当協会及びハトマークの周知を行うことができました。



平成27年度 宅地建物取引士資格試験が実施されました

平成27年10月18日(日)午後1時より立命館大学びわこ・くさつキャンパスにて宅地建物取引士資格試験が実施されました。

本年度の滋賀県の一般受験者の申込数は1,755名、うち受験者は1,369名で受験率が78.0%、登録講習修了者の申込数は383名、うち受験者は344名で受験率が89.8%でした。申込数の前年度比は一般受験者が84名減・4.6%減、登録講習修了者が5名増・1.3%増でした。全体としては、申込者数が2,138名、受験者数が1,713名で受験率が80.1%でした。

なお、全国の申込者数は243,199名、受験者数が194,926名で受験率が80.2%であり、宅地建物取引士へと名称変更があった影響もあ

ったのか、申込者数が前年度より2%上回り、4,859名増加しました。

なお、合格発表は12月2日(水)です。

◆平成27年度宅建試験受験状況

	全 体		一 般		登録講習修了	
	申込者	受験者	申込者	受験者	申込者	受験者
滋賀県	2,138	1,713	1,755	1,369	383	344
全 国	243,199	194,926	196,732	153,210	46,467	41,716

防犯キャンペーン駅前啓発活動を行いました

平成27年10月19日(月)午後4時30分から午後5時30分の間、JR大津駅とJR近江八幡駅で防犯キャンペーン駅前啓発活動を行いました。

本活動は滋賀県警察本部生活安全課及び大津署、近江八幡署の協力のもと、一般消費者に地域の防犯や特殊詐欺の注意を呼びかけるために行っており、当日は防犯啓発内容のチラシとハトマークロゴの入ったグッズを配布し、防犯啓発とともに滋賀県宅建協会及びハトマークの周知を行いました。



平成27年度 建設事業功労滋賀県知事表彰が発表されました

県内において建設事業の推進に功労のあった個人・団体を表彰する建設事業功労滋賀県知事表彰13名が発表され、今年度は当協会より1名が表彰されました。

西岡 佳数 氏 (株式会社 タツミ不動産)

表彰式は10月14日(水)、滋賀県庁新館7階大会議室で開催され、三日月知事より表彰状が贈呈されました。



◇ 謝辞 ◇

西岡 佳数 常務理事 (株式会社 タツミ不動産)

このたび、平成27年度建設事業功労滋賀県知事賞という栄誉ある表彰をいただき、身に余る光栄と深く感謝を申し上げます。これもひとえに本協会会員の皆様ならびに役員の皆様の温かいご支援ご鞭撻のおかげと厚くお礼申し上げます。今回の受賞を励みといたしまして、今後においても微力ながら協会の発展に専心努力する所存でございますので、何卒変わらぬご厚誼ご指導を賜ります様、お願い申し上げます。

「水防法等の一部を改正する法律」・「地域再生法の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

「水防法等の一部を改正する法律」・「地域再生法の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について、全宅連より次のとおり通知がありましたので、お知らせいたします。

「水防法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

本年5月20日に、水防法等の一部を改正する法律（平成27年法律第22号。以下「改正法」という。）が公布され、同年7月19日から施行される。これに伴い、水防法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成27年政令第273号。以下「整備政令」という。）において宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）について下記1.のように改正を行い、また整備政令における宅地建物取引業法施行令の改正を踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動発第3号。以下「ガイドライン」という。）について下記2.のように改正を行い、同年7月19日から施行されました。

記

1. 宅地建物取引業法施行令の改正点

改正法による改正後の下水道法（昭和33年法律第79号）第25条の3及び第25条の4においては、公共下水道管理者と所有者等は雨水貯留施設の協定を締結することができるとされており、同法第25条の9において同法第25条の7に規定する公示があった管理協定については、その公示後に当該管理協定の対象である雨水貯留施設の所有者等となった者等に対してもその協定の効力が及ぶとされている。

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条第1項においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業法施行令第3条第1項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務づけている。

今般、改正法による改正後の下水道法第25条の7に規定する公示があった管理協定の対象とされる雨水貯留施設が含まれる宅地又は建物を購入等する者が、その管理協定の効力を知らなかった場合、不測の損害を被るおそれがあることから、同法第25条の9を新たに説明すべき重要事項として位置づけ、宅地建物取引業法施行令について所要の改正を行う。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

1. のとおり、宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限として、新たに下水道法第25条の9を追加すること等を踏まえ、ガイドラインについて所要の改正を行う。

「地域再生法の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

本年6月26日に、地域再生法の一部を改正する法律(平成27年法律第22号。以下「改正法」という。)が公布され、同年8月10日から施行されました。これに伴い、地域再生法施行令の一部を改正する政令(平成27年政令第289号。以下「整備政令」という。)において宅地建物取引業法施行令(昭和39年政令第383号)について下記1.のように改正を行い、また、整備政令における宅地建物取引業法施行令の改正を踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(平成13年国総動発第3号。以下「ガイドライン」という。)について下記2.のように改正を行い、同年8月10日から施行されました。

記

1. 宅地建物取引業法施行令の改正点

改正法による改正後の地域再生法(平成17年法律第24号)第17条の8においては、地域再生土地利用計画に記載された集落生活圏の区域内において一定の開発行為が届出の対象とされ、認定市町村の長は、当該届出に係る行為が地域再生土地利用計画に適合せず、地域再生拠点の形成を図る上で支障があると認めるときは、設計の変更等を勧告することができることとされている。

宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第35条第1項においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業法施行令第3条第1項で規定する法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務づけている。

今般、市町村の作成した地域再生土地利用計画の規定する集落生活圏の区域内に含まれる宅地又は建物を購入等する者が、改正法による改正後の地域再生法第17条の8に規定する届出義務を知らなかった場合、届出をしないこと等により罰則を受けるなど、不測の損害を被るおそれがあることから、同法第17条の8第1項及び第3項を新たに説明すべき重要事項として位置づけ、宅地建物取引業法施行令について所要の改正を行う。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

1. のとおり、宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限として、新たに地域再生法第17条の8第1項及び第3項を追加するため、ガイドラインについて所要の改正を行う。



重説には敷地面積、延床面積、容積率制限が明記されており、違法建築物であることを容易に知り得るとして、仲介業者の調査説明義務違反が否定した事例

(東京地判 平26・2・25 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

買主（法人）は本件不動産を購入後、本件建物は建築基準法所定の容積率の制限を超過した違法建築物であったとして、仲介業者に対し調査説明義務違反に基づく損害賠償を請求した事案において、重説には敷地面積、建物延床面積及び容積率が正確に記載されており、買主は契約締結時までには容積率違反について認識することができたとし、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成26年2月25日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 買主X（原告）は、平成12年4月10日、宅建業者Y（被告）の仲介により、売主D社から本件不動産を8億3500万円で購入する売買契約を締結し（以下「本件売買契約」という。）、同年7月28日までに、同契約に基づき、その所有権移転登記手続及び引渡し並びに代金の支払を了した。

(2) 本件建物に係る建築基準法所定の容積率の制限は700%であったところ、本件建物の延べ面積が3217.13㎡であるのに対し、その敷地である本件土地の地積の合計は332.70㎡であるから、その容積率は約1000%であり、本件建物の容積率は、上記法律上の制限を超過していた（以下「本件違法事由」という。）。

(3) 本件建物は、昭和39年5月31日新築で、昭和59年5月21日までに建築確認を経た上で増築等がなされたが、この増築等の時点では

建築基準法所定の容積率の制限を充たしていた。その後、同年9月29日に敷地の一部合計187.45㎡が売却されたことで、その容積率が制限超過の状態となるに至った。

(4) そして、本件建物は建築基準法所定の容積率の制限を超過した違法建築物であったが、Yが売買契約の締結に際してこれをXに説明しなかったことは説明義務違反であるから、Yは、Xに対し損害賠償義務を負うとして、不法行為に基づき、損害金1億円及び本件不動産の売買契約日翌日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求めた事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 説明義務違反の有無

① Yは、本件売買契約の締結に際して、宅建業者として、その媒介業務を行ったこと、②本件売買契約締結に先立ち用いられた重要事項説明書には、「2、不動産の表示」の項の「土地」の欄に「実測面積合計」が「332.36㎡」と、同項の「建物」の欄に「延床面積3217.13㎡」と、「6、法令に基づく制限の概要」の項の「建築基準法」の欄に「建築物の延べ面積の限度（容積率制限）」が「700%」と、それぞれ記載されていることが認められ、これらの事実からすれば、Yは、本件売買契約



締結の媒介業務を行うに当たり、本件違法事由につき認識していたか、あるいは、少なくとも容易に認識し得たものと認められる。

(2) そして、このような事実関係のもとでは、Yは、本件売買契約における買主であるXに対し、Xが本件違法事由を既に知っていたなど特段の事情のない限り、本件違法事由を明示的に告知すべき義務を負っていたというべきである。

そこで、Yに、このような義務違反があったかを検討する。

(3) 認定事実によれば、①本件物件概要説明書及び本件重要事項説明書には、本件土地の地積及び本件建物の延床面積並びに建築基準法所定の容積率制限が700%であることが明記されていて、その知識を有していれば、本件違法事由を容易に知り得る体裁となっているし、本件売買契約において代金額が合意された経緯をみても、本件不動産に付されていたD社の債務に対する担保権や、本件不動産の固定資産税評価額等を踏まえて、当初の売却希望額が10億円であった本件不動産につき、8億3500万円で契約成立となっていて、過剰に高額な代金が合意されたともいえないから、YやD社において、殊更に本件違法事由をXに秘匿すべき動機や事情があったとはいえないこと、②その上、本件重要事項説明書には、容積率にも触れた再建築の際に注意すべき事項について手書きの記載があり、その口頭によるXへの説明もなされていて、このことからしても、本件違法事由についてのみXに秘匿するというのは、理解し難い対応であること、③一方のXにおいても、買受依頼書に照らしても、当初から、本件土地の地積及び本件建物の延床面積について誤りなく認識していたというべきであるところ、本社を移転すべく融資を受けて8億3500万円もの物件を購入するに当たり、一定の規模を有す

る法人たるXが、その法令上の瑕疵の有無について、これを調査しようとはしなかったとは俄に想定し難いが、その調査を行えば、上記の認識を有していたXは、容易に本件違法事由を知り得たことが認められる。

(4) よって、Xは、本件違法事由について、遅くとも本件売買契約を締結した時までには、YないしはD社の人間から口頭による説明を受けるなどして知っていたとの事実を認定することができるから、Yの義務違反があったと認めることはできない。

(5) 以上によれば、その余の点について判断するまでもなく、Xの請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本判決では、仲介業者の説明義務違反は否定されたが、重要事項説明については、宅建業法第35条で義務付けられている以外の事項でも、買主の契約の判断に影響を及ぼすような取引条件や物件の瑕疵などについては、同法第47条による「重要な事項」に該当し、説明義務があるので、違法建築物である旨を口頭で説明するだけでなく、重要事項説明書に記載する必要があり、記載不備があれば宅地建物取引業法違反とみなされるので、慎重にチェックすべきであろう。

なお、同種の事例として、RETIO93-154（東京地裁II25.3.6判決）、RETIO82-162（東京地裁H21.2.20判決）もあるので参考とされたい。

（調査研究部主任調整役）

出典：一般財団法人不動産適正取引推進機構
〔RETIO〕No.96、2015年、102頁以下



協会行事記録

平成27年9月1日
～平成27年10月31日

月日	行 事
(9月)	
1日	会員交流会 (第3地域) (グリーンホテル Yes 近江八幡)
2日	保証協会会計監査人による往査 (協会4階事務局)
3日	第6回入会審査委員会 (協会5階理事会室) 第4回常務理事会 (協会4階会長室)
4日	第7回・8回レイنزIP型システム研修会 (協会5階会議室)
5日	建産連：災害対策委員会かまどベンチ 〔小寺〕(大津市立田上中学校)
6日	不動産フェア (イオンモール草津)
8日	会員交流会 (第1地域) (ピアザ淡海)
9日	宅地建物取引士模擬試験 (協会5階会議室) 部落解放・人権政策確立要求滋賀県実行委員会 〔岩崎、北川〕(解放県民センター光荘) えせ同和行為防止滋賀県民会議総会 〔岩崎〕(解放県民センター光荘)
11日	同和対策審議会答申50年!! 部落地名総鑑差別事件 発覚40年!! から学ぶ学習会 〔岩崎他4名〕(ひこね市文化プラザ グランドホール)
14日	組織・諸規程等に係る確認会 (協会4階会長室) 入会審査委員会 委員面談(1社) 〔岩崎他2名〕(協会5階理事会室) 第4回理事会 (協会5階理事会室)
15日	第3回法定講習 (彦根商工会議所) 青年部会第4回幹事会 (協会5階会議室)
17日	会員交流会 (第2地域) (ホテルポストプラザ草津)
18日	近畿地区連絡会運営協議会〔小寺〕(大阪マルビル8階) 滋賀県不動産取引業協議会：人権啓発活動 (JR石山駅) 建産連：第2回理事会・団体長会議 〔小寺〕(夢けんプラザ)
24日	近畿圏不動産流通機構第3回理事会 〔小寺、大谷〕(飛栄創建ビル4階)
25日	第4回正副会長会議 (協会4階会長室) 任売再生支援業者の会設立総会 (協会5階会長室)
29日	近畿不動産活性化協議会全体会議 〔小寺〕(飛栄創建ビル)
29日	第1回機構組織検討特別委員会〔小寺〕(飛栄創建ビル)
(10月)	
2日	懲戒委員会 (協会4階会長室) 第5回常務理事会 (協会4階会長室) 第3回苦情解決業務委員会 (協会5階理事会室)
3日	第10回森づくり交流会ふれあいフェスタ(長浜市豊公園)
6日	全宅連：第4回組織整備特別委員会 〔小寺〕(全宅連会館地下1階)
7日	宅地建物取引士模擬試験 (協会5階会議室)

月日	行 事
8日	滋賀県関係官庁連絡会〔上田〕(滋賀県教育会館2階) 第9回・10回レイنزIP型システム研修会 (協会5階会議室)
9日	官民合同不動産広告実態調査事前審査会 (協会5階会議室)
10日	建産連：災害対策委員会かまどベンチ 〔小寺〕(高島小学校)
13日	第1回相談員研修会 (協会5階理事会室) 第5回理事会 (協会5階理事会室) 業務推進委員会 (協会5階会議室)
14日	建設事業功労滋賀県知事表彰章式〔西岡〕(滋賀県庁) 第4回組織・諸規程等整備プロジェクト委員会 (協会4階会長室)
16日	平成27年度 暴力団追放滋賀県民大会 〔橋本他5名〕(大津市民会館大ホール)
18日	宅地建物取引士資格試験 (立命館大学びわこ・くさつキャンパス)
19日	防犯キャンペーン駅前啓発活動 (JR大津駅・近江八幡駅)
20日	総務委員会 (協会5階会議室) 絵画コンクール審査会 (協会5階会議室) 部落解放・人権政策確立要求滋賀県実行委員会 第1回人権セミナー (解放県民センター光荘)
22日	財務委員会〔宮本他3名〕(協会4階会長室) 第6回レイنز運営委員会〔田中〕(飛栄創建ビル)
23日	絵画コンクール審査会 (協会5階理事会室) 建産連：災害対策委員会かまどベンチ 〔小寺〕(湖東第2子供の家)
27日	第11回・12回レイنزIP型システム研修会 〔泉〕(彦根勤労福祉会館) H27 滋賀県宅地建物取引業暴力団等排除対策協議会 総会 (協会5階会議室) 任売再生支援協力業者の会正副会長会議 (協会4階会議室)
29日	中間監査会(保証・協会) 〔小寺他6名〕(協会4階会長室) 建産連：災害対策委員会かまどベンチ 〔小寺〕(夢けんプラザ3階)



平成28年1月6日運用開始予定

近畿レインズに「ステータス管理」機能を導入します

国土交通省からの要請に基づき、中古住宅市場の活性化並びに消費者利益の保護増進に向けて、以下の2機能を導入いたします。(平成28年1月6日運用開始予定)

1. 物件情報項目に【取引状況】を追加します

売り物件の「専任」または「専属専任」物件に対して、物件情報項目【取引状況】を追加します。

- ・【取引状況】は入力必須項目です
- ・【取引状況】は物件検索結果画面に表示されます

【取引状況】とは…?

レインズ登録物件の取引の状態を表す項目で、以下の3種類から選択して設定できます。

- ① 公開中 … 客付業者から購入申込みを受けられる状態のときに設定
- ② 書面による購入申込みあり … 客付業者から購入申込みを受けた状態のときに設定
- ③ 売主都合で一時紹介停止中 … 売主の事情により一時的に物件を紹介できないときに設定

- ★ 「①公開中」に設定された場合は、原則として客付業者への紹介を拒否できません。「②書面による購入申込みあり」に設定された場合は、原則として紹介を拒否できますが、売主の了解を得て行う別途の照会受付や二番手以降の購入申込みの受領を妨げるものではありません。「③売主都合で一時紹介停止中」は、売主の意向を受けて、または了解を得た上で表示できるものとします。
- ★ 【取引状況】の変更日や、「売主都合」の詳細な内容等、客付業者に伝えるべき情報については、あわせて追加する物件情報項目【取引状況の補足】に入力してください。(全角200文字まで入力可)
- ★ 「ハトマークサイト」や「ゼネット」等の協会サイトを經由してレインズに物件を登録する場合でも、【取引状況】は必ず入力する必要があります。平成28年1月より、協会サイトにおいても【取引状況】【取引状況の補足】項目が追加されます。
- ★ 平成28年1月5日時点でレインズに登録されている物件は、すべて「①公開中」として移行します。1月6日以降、必要に応じて、速やかに各物件の【取引状況】を変更してください。
- ★ 本機能の導入に伴い、関連規程やレインズ利用ガイドラインを一部改定いたします。詳細につきましては、決まり次第、当機構ホームページにてお知らせいたします。

2. 登録された物件情報と【取引状況】を売主が直接確認できるようになります

売り物件の「専任」または「専属専任」物件の場合、売主(依頼者)が、自己の売却依頼物件がどのようにレインズに登録されているのかをインターネット上で直接確認できるようになります。

- ★ 平成28年1月6日以降に近畿レインズから発行される各種証明書(登録・変更・再登録)に、物件毎に振られた専用のIDとパスワードが表示されます。
- ★ 元付業者から証明書を受け取った売主は、IDとパスワードを使って専用サイトにアクセスし、物件の登録内容(※)を確認することができます。
- ※ 専用サイト上で売主に提供される情報は、登録物件の文字情報(主要項目)、登録図面(PDF)、および【取引状況】の設定内容(過去の設定履歴を含む)です。

宅地建物取引業法において、専任媒介契約を締結した場合は、定められた期間内に指定流通機構へ物件を登録するとともに、登録証明書を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならないと定められています。

(宅地建物取引業法 第三十四条の二)

- 6 前項の規定による登録をした宅地建物取引業者は、第五十条の六に規定する登録を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない。

詳細な内容につきましては、随時、当機構ホームページにてお知らせいたしますので、ご確認いただきますようよろしくお願い申し上げます。(当機構ホームページアドレス：<http://www.kinkireins.or.jp/>)

レインズの適正利用と会員間の円滑な取引の推進に向けて、ご理解とご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

本内容に関しご不明な点につきましては当機構事務局までお問い合わせください。

公益社団法人 近畿圏不動産流通機構 事務局

〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町2-5-9 飛栄創建ビル9階

TEL.06-4708-8338 FAX.06-4708-8336

会員の広場

～会員紹介～

株式会社 タナカヤ 代表者：田中 康光

栗東市小柿3丁目4-37

TEL 077-553-8184 / FAX 077-554-5021

免許番号 滋賀県知事(9)第1443号

URL <http://www.tanakaya21.com/>

業態/宅地分譲販売、売買、開発、媒介、建設業、リフォーム、
賃貸管理



弊社は、滋賀県栗東市に創業し今年で35年となります。

「顧客第一主義」の理念のもと、湖南地域を中心に分譲住宅を販売しております。
不動産業と建設業を主に行い分譲宅地の開発、販売や設計、施工、賃貸物件の管理等も行っております。

また改築やリフォーム事業にも力をいれ取り組んでおります。

近年、建築士事務所や栗東、守山、京都に不動産仲介事業を主としたグループ会社も立ち上げ業務をしております。

新しい事業も取り入れながら、これからも地域に根付き幅広く多くのお客様のニーズにお応えできるよう邁進してまいります。

今後とも会員皆様のご支援ご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

祝不動産 代表者：祝迫 芳子

野洲市富波乙690-38

TEL 077-588-0669 / FAX 077-588-0637

免許番号 滋賀県知事(3)第2857号

URL <http://www001.upp.so-net.ne.jp/iwaihudousan/>

業態/媒介(売買・賃貸)、賃貸管理業



御縁に感謝！昭和61年光洋不動産(株)様に8年、(株)竹仁興産様に3年、(有)ヤスライフ様に3年お世話になり独立の為に(株)リットー不動産センター様と(株)大生産業様の推薦をいただき祝不動産として早や13年目を迎え、多くの方々に支えられ頑張っております。本当に人生って多くの方に出会い、色々な事を教えていただき経験し助けられている事に日々感謝しております。これからも健康に気をつけて命のあるかぎり不動産業に従業員と共に誠心誠意努力して参りますので末長くお付合の程よろしくお願い申し上げます。

株式会社 Kizuna 代表者：熊川 裕基子

長浜市八幡東町27-1

TEL 0749-63-3456 / FAX 0749-63-3618

免許番号 滋賀県知事(2)第3248号

URL <http://www.nagahama-fudousan.com/>



弊社は、県北部長浜・米原市を中心にFCハウズドゥ！に加盟し、土地・建物の仲介・売買を主軸に営業展開をしております。

「住み良い街創り」を経営理念として、地域に密着し、次世代へ継承される家・魅力的な町づくりを目標に地域活性化に貢献いたすべく日々研鑽努力いたしております。

そしてお客様とのご縁を大切に、お客様に喜んでもらえる様、スタッフ一同懇切・丁寧かつ公正な対応で信頼してもらえる企業を目指しております。今後とも皆様のご指導ご支援を賜りますよう宜しくお願い致します。

有限会社 エスポート 代表者：渡邊 司朗

大津市尾花川 11-26 エスティ西大津 2F
TEL 077-525-1275 / FAX 077-525-1367
免許番号 滋賀県知事 (3) 第2819号
URL <http://chintai-otsu-esupport.jp/>

弊社は自社物件の賃貸管理を行っております。
大津京の賃貸物件として、上質なお部屋をご提供できる
よう日々努力しております。
最近はリノベーションにも力を入れております。



株式会社 スマイル不動産コンサルタント 代表者：小川 邦男

彦根市大東町 14-23
TEL 0749-21-3456 / FAX 0749-21-3455
免許番号 滋賀県知事 (1) 第3386号
URL <http://smile-consultanto.co.jp/>
業態／売買仲介、買取、不動産コンサルティング、賃貸仲介

経営理念『顧客満足を第一義として、安心安全で快適な生活環境の創造とその価値の向上に全力を尽くしお客様の期待以上の仕事をする。』

弊社は平成24年6月に創業し開業させて頂きました。今までに培った善し悪し全ての経験を生かし経営理念の実現に向けて質の高いサービスを提供しお客様から選んで頂ける不動産会社となる様に日々営業しております。

今そこにある不動産はこの世界にたった一つしかありません、不動産は人の心を創り生活を創り出しそこに地域社会が生まれます、地域社会への貢献と調和をしながら心が豊かになる不動産を提供して住環境創りに寄与して行きたいと考えています。

今後とも協会会員の皆様方と仕事や仕事以外でも良いご縁を頂ければ幸いです、まだまだ若い会社ですご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い致します。



株式会社 イトウ 代表者：伊藤 正基

長浜市八幡東町 225 番地
TEL 0749-65-2361 / FAX 0749-63-1610
免許番号 滋賀県知事 (6) 第2290号
URL <http://www.re-ito.jp/>
業態／媒介(売買・賃貸)、開発(商業・宅地分譲)、
住宅販売、ビジネスホテルの経営

弊社は、平成2年に創業し、おかげさまで創業25周年を迎えることが出来ました。

長浜市、彦根市を中心として、賃貸、売買の仲介、宅地分譲開発、ビジネスホテルの経営を致して参りました。

近年はさらに、商業ゾーンのプロデュース(グランアクセ)、住宅販売(ゼロキューブ)と新たな分野にも取り組んでおります。こうした弊社の特徴を生かしながら、親会社であるノブワークス(株)とも連携して、「不動産の総合プロデューサー」として「お客様の夢」の実現のお手伝いが出来、ひいては地域社会の成長、発展に貢献出来るように微力ながらも努めて参りたいと考えております。

会員の皆様、今後とも宜しくお願い申し上げます。



第4回・第5回 理事会

第4回

滋賀宅建協会の第4回理事会が9月14日(金)協会理事会室で開催された。

1. 審議事項

下記の8項目について、原案通り承認された。

◎新規入会申込者審査報告について

正会員3件の新規入会の申込の承認に関する審議が行われた。

詳細は「新規入会者紹介」をご参照下さい。

◎滋賀県下官民合同不動産広告実態調査事前審査会について

滋賀県下官民合同不動産広告実態調査事前審査会について提案があった。

◎滋賀県下官民合同不動産広告実態調査について

滋賀県下官民合同不動産広告実態調査について提案があった。

◎第1回相談員研修会について

第1回相談員研修会について提案があった。

◎暴力団追放滋賀県民大会について

暴力団追放滋賀県民大会について提案があった。

◎防犯キャンペーン 駅前啓発活動について

防犯キャンペーン 駅前啓発活動について提案があった。

◎滋賀県宅地建物取引業暴力団等排除対策協議会総会の開催について

滋賀県宅地建物取引業暴力団等排除対策協議会総会の開催について提案があった。

◎インスペクション研修会について

インスペクション研修会について提案があった。

2. 報告事項

◎第1回一般研修会の実施報告について

7月14日(火)、21日(火)、24日(金)に各3会場で開催の第1回一般研修会の実施報告があった。

◎新規開業者研修会の実施報告について

8月20日(木)の新規開業者研修会の実施報告があった。

◎会員資格者変更申請審査報告について

4件の会員資格者変更に係る審査は適正であるとする報告があった。

◎その他

事務局内へ自動販売機を設置することが報告された。

クールビズの実施を9月末日までとする事が報告された。

(一社)全国賃貸不動産管理業協会が組織強化策を推進しており、その一環としてモニター支部が公募されている事から、今回、試験的に応募予定である事が報告された。

第5回

滋賀宅建協会の第5回理事会が10月13日(火)に開催された。

1. 審議事項

下記の2項目について、原案通り承認された。

◎賃貸不動産管理業務研修会について

賃貸不動産管理業務研修会について提案があった。

◎会費未納に係る会員の処分等について

懲戒委員会の審査報告があり、それに基づき、未納となっている26会員を一律、会員権の一時停止処分とする事について提案があった。

2. 報告事項

◎平成27年度不動産フェアの実施報告について

9月6日(日)開催の平成27年度不動産フェアの実施報告があった。

◎会員交流会の実施報告について

9月1日(火)、8日(火)、17日(木)に各3会場で開催の会員交流会の実施報告があった。

◎法定講習の実施報告について

9月15日(火)の法定講習の法定講習の実施報告があった。

◎会員資格者変更申請審査報告について

1件の変更に係る審査は適正であったとする報告があった。

◎その他

本会の参画する滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会と彦根市との間で「彦根市における空き家等の情報提供に関する協定」を締結する事が報告された。

東近江市空家等対策推進協議会委員の推薦依頼があり、本会から上田副会長を推薦した事が報告された。

10月25日の(公社)日本賃貸住宅管理協会が主催する賃貸住宅の住環境向上セミナー2015でのオーナー向け相談員の推薦依頼があり、本会から大谷副会長を推薦した事が報告された。

ハトマーク宅建士バッジの販売については、ハトマーク宅建士会への入会の有無に関わらず、厳格に本人確認を行い、規則遵守の同意書を取った上で協会事務局にて販売する要領が(公社)全国宅地建物取引業協会連合会にて決定した旨の報告があった。また、販売については、(一社)ハトマーク支援機構から仕入れて4,000円で販売する「在庫方式」を採用する事が附言された。

新規入会者紹介



本谷 直樹氏

Asmo

代表者 本谷 直樹
 宅建取引士 本谷 直樹
 事務所 甲賀市水口町宇川716
 T E L 0748-62-5914
 F A X 0748-62-5914
 免許番号 知事 (1) 3525



福原 優氏

株式会社 ミシオン

代表者 福原 優
 宅建取引士 中村 裕子
 事務所 草津市西大路3-8
 T E L 077-596-3930
 F A X 077-596-3931
 免許番号 知事 (1) 3527



伊地知 益雄氏

有限会社 創伸

代表者 伊地知 益雄
 宅建取引士 宮永 富士子
 事務所 湖南省菩提寺西二丁目
 10番41-102号
 T E L 0748-74-2234
 F A X 0748-60-1302
 免許番号 知事 (1) 3528



古平 光男氏

グランドホーム株式会社

代表者 古平 光男
 宅建取引士 古平 光男
 事務所 大津市衣川一丁目33-40
 メゾン堅田103
 T E L 077-573-2305
 F A X 077-573-2308
 免許番号 知事 (1) 3529



鳴尾 陽介氏

株式会社 鳴尾工務店

代表者 鳴尾 陽介
 宅建取引士 森 久正
 事務所 近江八幡市土田町296-1
 コンフォート・レジデンス
 T E L 0748-43-0538
 F A X 0748-43-0539
 免許番号 知事 (1) 3530

八田建設株式会社

代表者 八田 庄平
 宅建取引士 中江 裕興
 事務所 高島市勝野202-3
 T E L 0740-36-1208
 F A X 0740-36-1564
 免許番号 知事 (3) 3031



中村 五平氏

西和不動産販売株式会社 草津店

代表者 中村 五平
 宅建取引士 中村 五平、金木 京子
 事務所 草津市大路二丁目14-7
 サンサンビル1F
 T E L 077-599-3666
 F A X 077-599-3720
 免許番号 知事 (7) 1805

株式会社 ミニテック西日本

代表者 葛城 直人
 宅建取引士 葛城 直人
 事務所 草津市南草津一丁目1-5
 アーバンホテル南草津1F
 T E L 077-561-2153
 F A X 077-561-2158
 免許番号 国土交通大臣 (1) 8816



近畿レインズニュース

近畿レインズ物件登録状況

近畿圏				
		登録	成約	在庫物件
売物件	新規	20,884	2,584	33,468
	再登録	12,653	933	22,820
	計	33,537	3,517	56,288
賃貸物件	新規	41,323	3,056	36,142
	再登録	63,870	4,798	58,397
	計	105,193	7,854	94,539
合計	新規	62,207	5,640	69,610
	再登録	76,523	5,731	81,217
	計	138,730	11,371	150,827

(公社)滋賀県宅地建物取引業協会				
		登録	成約	在庫物件
売物件	新規	604	81	1,401
	再登録	524	50	1,301
	計	1,128	131	2,702
賃貸物件	新規	302	24	339
	再登録	497	38	600
	計	799	62	939
合計	新規	906	105	1,740
	再登録	1,021	88	1,901
	計	1,927	193	3,641


(平成27年10月)

会員名簿登載事項の変更


会員名簿掲載頁	商号	変更事項	登載事項の変更	
			変更前	変更後
3	尾崎建設(株)	代表者	尾崎 康夫	尾崎 俊和
7	想伸建設(株)	専任取引士	白崎 謙一	秋月 義祝
10	びわこ総合サービス(株)	専任取引士	八田 知郎	小森 照夫
15	(株)長栄 瀬田センター	政令使用人	清水 剛弘	完戸 恒介
21	関西開発(株)	事務所	草津市草津町1524	草津市野路町667-5
22	(株)拓伸	事務所	草津市野村2-20-32	草津市笠山5-1-68
25	アヤハ不動産(株) 草津西口店	専任取引士	堀内 恵	-
25	山上(株)	事務所	草津市野路1-4-7	草津市南草津2-3-9コミュニティ南草津ビルⅢ5F-A
27	(株)福屋不動産販売 草津店	専任取引士	村林 宏紀	-
27	(株)ハウスドゥ住宅販売 草津店	政令使用人	福良 知也	來住 将義
27		専任取引士	福良 知也	片桐 彰
29	(株)三立建工	事務所	栗東市六地藏220-3	栗東市六地藏188-3
35	橋本不動産(株)	専任取引士	安本 幸浩	-
36	トヨタホーム近畿(株) 京滋営業所	政令使用人	若林 正	山内 浩志
41	上野住宅(株)	代表者	上野 憲一	上野 鉄夫
55	(株)想武工房	専任取引士	池川 美由紀	深山 裕美
59	(株)イズミ	専任取引士	竹中 淳	-
59		専任取引士	-	川村 奏
59		専任取引士	-	大橋 厚士
59		専任取引士	-	村田 精一
61	田中商事(株)	専任取引士	塚本 雅俊	-
63	(株)福屋不動産販売 彦根店	専任取引士	久保山 智	嶋津 哲也
63	(株)イズミ ベルロード店	政令使用人	福澤 嗣人	宮田 幹子
65	(有)エム・ジェイホーム	事務所	長浜市北船町3-2	長浜市南呉服町9-30

会員資格喪失

免許番号	商号または名称	代表者名	資格喪失事由	資格喪失年月日	摘要
85	三協不動産	岩崎 毅	廃業	平成27年10月22日	
2045	銀の鈴実業(株)	森川 孝志	廃業	平成27年9月30日	
2060	オークランドホーム(株)	北口 利実	廃業	平成27年9月10日	



近畿圏不動産流通活性化協議会 主催



公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会 共催

中古住宅流通化時代突入！

もう、**建物のことを知らずに営業はできない！**

インスペクション(建物検査)の知識を学び、成約率UP

不動産営業者の**『三級建物アドバイザー』**の為の資格

基本課程研修 認定試験のご案内

※一級建物アドバイザー・二級建物アドバイザーの研修も別日程で実施しております。

2016年 2月18日(木) 13:30~16:30

会場

滋賀県大津市京町3丁目1-3
(逢坂ビル) 協会5階会議室

研修

ビデオ研修となります

近日開催予定

◆ 地域懇談会 ◆

会員および従業者の皆様の情報交換と懇親を深めていただき、宅建協会の主な事業の目的や意義の説明及び会員の皆様からのご要望・ご意見をお伺いするために、県内3地域を更に細分化し、地域懇談会を開催いたします。皆様お誘いあわせの上、奮ってご参加いただきますようよろしくお願い申し上げます。

※開催日時・会場等詳しい内容は、FAXにてご連絡いたしましたのでご確認ください。

◆ 平成27年度 第2回新規開業者研修会 ◆

今般 新規開業者研修会を下記により開催いたしますので、受講対象である各代表者及び取引士は、万障お繰り合わせのうえ受講されますようお願い申し上げます。

なお、この研修会は、当協会員のみならず、全日協会会員・自己供託業者の新規開業者の方もご参加いただけます。(ただし、当協会員以外の方は、受講料4,000円のご負担をお願いいたします。)

記

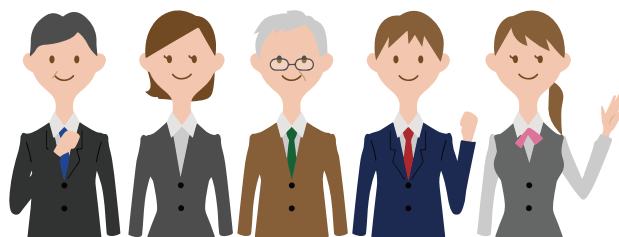
1. 開催日時 : 平成27年12月22日(火) 13:20～16:50(13:00より受付)
2. 開催場所 : (公社) 滋賀県宅地建物取引業協会 5階会議室
3. 受講対象者 : (1) 平成27年7月1日～平成27年11月30日までに、本協会に新規入会した会員
(2) 前回平成27年8月20日(木)開催の研修会における受講対象者で欠席した会員
(3) 全日協会会員・自己供託業者の新規開業者
(免許年月日:平成27年7月1日～平成27年11月30日)
以上(1)(2)(3)のいずれかに該当する代表者及び取引士
詳しい内容は、随時、協会ホームページおよび郵送にてお知らせいたします。

◆ 法定講習 ◆

現在お持ちの取引士証の更新のための法定講習は下記のとおりです。引き続き取引士として従事される方及び新たに取引士の交付申請をされる方は、事前に受講手続きを行ってください。申し込み手続き等に関するお問い合わせは本協会までお願いいたします。

記

1. 講習日時 : 平成28年1月22日(金) 10:10～16:40(9:40より受付)
2. 講習場所 : 滋賀県庁新館 7階 大会議室
3. 受講対象者 : 講習日当日から6ヵ月以内に更新期限を迎えられる方



◆ 賃貸不動産管理業務研修会 ◆

- 【日 時】 平成27年12月8日(火) 13:30～16:30 (13:00より受付)
【会 場】 野洲文化小劇場
〒520-2331 野洲市小篠原2142 TEL 077-587-1950
【対 象 者】 会員、従業者、一般消費者
【内 容】 賃貸管理業務についての法務や税務、屋外広告物の安全管理等について等、賃貸管理業務に関する知識を高め、会員と一般消費者が円滑な賃貸関係を築くことを目的とした総合的な研修

◎詳しい内容は、協会ホームページおよび11月上旬に送付いたしました案内書にてご確認ください。

◆ 特別研修会 ◆

- 【日 時】 平成28年1月12日(火) 15:00～16:30
【場 所】 ホテルポストプラザ草津
【定 員】 200名まで
【内 容】 経営コンサルタント・宅地建物取引士 木崎海洋氏による講演
「落語で学ぶ相続・遺言・後見」



◎当日は同会場にて、「賀詞交歓会」が17:30～20:00に行われます。

◎詳しい内容は、後日、協会ホームページおよび案内書などでお知らせいたします。

◆ 賀詞交歓会 ◆

- 【日 時】 平成28年1月12日(火) 17:30～20:00 (17:00より受付)
【会 場】 ホテルポストプラザ草津
〒525-0037 草津市西大路町1-27 草津駅西口ポストンスクエア内
TEL 077-561-3311

◎当日は同会場にて、「特別研修会」が15:00～16:30に行われます。

◎詳しい内容は、後日、協会ホームページおよび案内書などでお知らせいたします。

◆ 青年部会新春研修会 ◆

- 【日 時】 平成28年1月19日(火) 18:30～21:30 (18:00より受付)
【会 場】 ホテルニューオウミ
〒523-8585 近江八幡市鷹飼町1481番地 TEL 0748-36-6666

◎講師に、自民党宅建政策懇話会事務局次長の片山さつき参議院議員を招き、今後の業界の展望や自民党の土地住宅政策等をご教授頂き、その後の懇親会で意見交換を行います。

◎詳しい内容は、後日、協会ホームページおよび案内書などでお知らせいたします。

編 集 後 記

桜のジャージが世界中を感動の渦に巻き込んで早1か月強が過ぎました。歴史に残る3勝をあげての予選敗退・・・。

第4戦のアメリカ戦での選手のモチベーションはただならぬものがあったでしょう。我々なら逃げ出したくなる状況でもしっかりと勝利をものにするという日本の鏡のような一戦でした。

スポーツ界も身体能力等の差がありながら、戦術・トレーニング等によって世界と対等に戦える種目が増えてきて観戦にも力がいりますね。

宅建業も日々進化しています。取り残されないように一步先を見据えて講習等に参加し自分を磨きたいです。

総務委員会副委員長 北川 剛

宅建しが 2015年 No211 平成27年11月20日発行
発行人 小寺 和之 / 発行責任者 西岡 佳数
発行所 公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会 〒520-0044 大津市京町3丁目1-3 TEL 077-524-5456
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会滋賀本部 URL <http://www.shiga-takken.or.jp> FAX 077-525-5877